



周松崗先生, GBM, GBS, JP

主席報告



市建局以積極態度迎難而上，不論在規劃項目、促進樓宇復修，以及財務策劃等方面，採取多元、靈活的手法，持續有序地履行市區更新的工作，達成多項工作目標之餘，更為未來可能面對的風險，及早制定應對措施。



靈活變通 迎難而上 持續有序推動市區更新

對市建局而言，二零二三／二四年是困難的一年。利率持續高企，導致環球經濟及市場變得複雜，香港經濟在疫情後的復甦步伐，遜於預期。在利率持續高企的環境下，使樓按壓力增加，影響市民購買物業的能力；對發展商而言，融資的利息成本上漲，亦令他們入標投地的策略和作價趨向審慎。這些因素對市建局的項目招標及財務收入，造成一定的壓力。

市建局在上年度只有九龍城盛德街／馬頭涌道一個項目招標，以十九億三千四百萬元批出，項目出現「高買低賣」情況，錄得接近十五億元的虧損。市建局全年度的前期款項收入，較前一個財政年度減少六成。而在業權收購的開支方面，我們如期在去年四月，向兼善里／福華街項目提出收購建議，涉及約八百三十個業權，預計總收購開支接近八十億元。

市建局在二零二三／二四年度結束時，錄得約八億三千萬元的營運虧損；連同我們為物業及已承擔項目作出約三十一億元的減值撥備後，年度的淨虧損為三十九億元，資產淨值維持在四百六十四億元。

市建局在推廣樓宇復修及協助業主履行維修責任的工作，不遺餘力。不少業主在籌組樓宇維修工程時面對「三缺」的困難—缺乏組織能力、缺乏工程知識和財政儲備，以致維修工程延誤、加劇老舊樓宇的安全隱患。要解決市區老化問題，重建發展及樓宇復修必須雙軌並行。

在過去一年，市區更新的工作面對不少挑戰。市建局以積極態度迎難而上，不論在規劃項目、促進樓宇復修，以及財務策劃等方面，採取多元、靈活的手法，持續有序地履行市區更新的工作，達成多項工作目標之餘，更為未來可能面對的風險，及早制定應對措施。

創新規劃 創造更大裨益

在審慎理財的原則下，市建局在計劃啟動重建項目時，採用了策略性的規劃，以「善用土地資源、盡用土地潛力」的原則，充分利用政府土地，以及將老舊社區設施的用地，納入發展範圍，以達致更大規劃裨益；同時，謹慎處理發展項目的收購規模，以控制業權收購的開支。



洗衣街／花墟道發展計劃採取策略性規劃，達致地盡其用並帶來更大的規劃及社會裨益，當中包括構建「城市水道」及水道公園作為「藍綠建設」供公眾享用。

上年度，市建局洗衣街／花墟道發展計劃正是以上述的原則開展。此項目涉及的業權收購數目較少，收購成本相對較低，我們透過善用項目內的政府土地，並以「一地多用」模式作多元化混合發展，達致地盡其用的規劃裨益。另外，引用「地積比率轉移」規劃工具，整合花墟內數個分布零散、細小而缺乏重建潛力的地盤，將土地的發展潛力，集中在一個較具策略性位置的地盤上，提升項目的整體發展潛力，以吸引私人發展商參與。

至於觀塘市中心第四及第五期項目，我們引入「垂直城市」的概念，規劃樓宇縱向發展，擴充容量並加入住宅元素；此外，項目保持「浮動規劃參數」的機制，在總樓面面積保持不變的前提下，發展商可因應市場變化，在准許的發展參數範圍內，靈活調撥住宅、辦公、酒店和其他商業用途的樓面面積，而不需要為相關的改動而重新提交規劃申請。市建局引進這些創新而靈活的規劃方案，目的在於加強項目的發展潛力及規劃彈性，以提升項目的吸引力。城市規劃委員會在今年四月已同意修訂土地用途，並呈交行政長官會同行政會議審批。

九龍城衙前圍道／賈炳達道發展計劃（衙前圍道項目）是近年另一個以「規劃主導、地區為本」方針開展的市區更新項目。此項目規模龐大且複雜，涉及的業權超過一千個，地區持份者眾多。

在過去一年，市建局全力推動項目的進程，透過結合重建、樓宇復修，保育和活化的手法，整體提升舊區居住環境和地區面貌，令地區現存舊建築及公共設施，能夠與新發展融合，達至新舊交融。

衙前圍道項目擬建的新政府綜合大樓，將融入賈炳達道公園範圍，以重置九龍城街市及毗鄰的社區設施。我們將藉此機會，提升公園現有的休憩及康樂設施水平，以及加強公園與周邊社區的連結和暢達性，方便市民。

市建局亦首次推行「小區復修」先導計劃，協助衙前圍道項目範圍以外約四十幢沒有迫切重建需要的樓宇業主，提供財政資助和技術支援，鼓勵業主適時維修及保養樓宇。

此外，市建局盡力保存「龍城區」街市活力及潮泰飲食文化的地區特色，考慮到此類特色商舖營運者的意見，從項目的規劃及設計上配合經營需要，以制定適切的回遷方案或過渡經營安排，鼓勵特色商戶在重建期間，以及在項目完成後，能於原區經營，保留街市氛圍和地區特色。

市建局在今年四月底，向項目內一千多個住宅和非住宅物業業主，發出收購建議。截至七月底，已有超過七成的業主接受收購建議。至於回遷方案或過渡經營安排的建議，亦得到商戶正面的回應。

力之所及 協助政府推行政策

市建局在力之所及的範圍內，繼續支持政府政策，並以其資源協助執行多項措施。

去年，市建局將「煥然懿居 第三座」二百六十個「首置」單位推出予合資格人士申請。銷售程序已於今年三月底完成，共售出一百七十三個單位，佔總數六十七個百分比；至於與平民屋宇有限公司合作的大坑西邨重建項目，預計可於明年初開始進行清拆。項目在二零二零／三一年完成後，可提供約二千個「首置」單位。

另外，九龍城靠背壟道／浙江街公務員建屋合作社樓宇重建試點項目亦進展良好，九個合作社中只餘下一個仍待完成散社程序。此項目的部分地盤將劃作興建九百五十個「首置」單位，連同上述兩個市建局項目，在未來數年，將合共提供大約三千二百個「首置」單位，滿足部分市民的置業需要。

市建局去年受政府委託，為發展局轄下的「強拍條例小業主專責辦事處」，設立一間獨立運作的「支援中心」，在不同階段為小業主提供一站式的支援服務。因應強拍門檻的調整，市建局亦研究優化轄下的「聯售服務」計劃，加強協助業主集合土地業權作聯合出售。我們預期這兩項措施將加快舊區重建、改善居民生活環境。



位於長沙灣的「強拍條例小業主支援中心」在樓宇強制出售的不同階段，為小業主提供全面的一站式支援服務。

主席報告

多元措施 加強推廣樓宇復修

我在報告開首提到，業主在推動樓宇維修工程時遇到困難。有見及此，市建局在去年深化促進業主進行樓宇復修的各項措施，並繼續與不同政府部門及專業團體合作，加強推廣和為業主提供支援，以便他們履行樓宇維修及保養的責任。

市建局協助政府執行多項樓宇復修、改善樓宇狀況的資助計劃，至今年六月底，已審批超過二萬一千宗申請個案。受惠於市建局資助，以及五個政府資助計劃的住宅單位數目超過七十萬個，發放的資助金額超過二十八億元。

市建局亦於今年四月，自資推出一項新的「預防性維修資助計劃」，向樓齡較新的樓宇業主，灌輸「預防勝於治療」的維修保養概念，預早為大廈制定周期性的保養計劃並做好財政儲備，減慢樓宇老化。

至於全港首個「樓宇復修資源中心」，已在去年七月開放予公眾免費參觀和使用。資源中心發揮促進和教育功能，加強業主對籌組樓宇維修工程的認知和能力，並提供場地方便舉行業主會議，商討與大廈維修相關的事宜。

為配合《施政報告》提出檢視「樓宇更新大行動2.0」(「2.0行動」)的工作流程，市建局與屋宇署及民政事務總署成立常設溝通機制，推動參加「2.0行動」的法團更有效籌劃工作，並協助逾期尚未遵辦強制驗樓通知的業主，加快委聘註冊檢驗人員及工程承建商。

另一方面，市建局在九龍城區推行的「小區復修」先導計劃，其中的一項措施是夥拍香港房屋經理學會試行「聯廈聯管」的管理模式，協調已成立法團的單幢舊樓共同聘用一間物業管理公司，令大廈業主能夠以較相宜的費用，獲取妥善的物業管理服務，改善樓宇狀況及住戶的居住環境。

常備不懈 制定策略 應付挑戰

市區更新涉及的資源，十分龐大。市建局需要為履行市區更新任務、持續有序地推動相關工作，制定有效策略和穩健的財政資源。

在今、明兩個年度，市建局有五個已啟動的項目，進入業權收購階段，涉及的總收購開支約三百億元。連同早年已開展但尚未完成重建的項目，加上發展大坑西邨重建所需的開支，根據估算，市建局在收購及建築成本的支出為大約六百四十三億元。以市建局現時只有約一百八十億元現金儲備來說，不足以應付。為此，市建局已制定策略加強應對。

在維持穩定收入方面，在二零二四／二五年度，市建局計劃推出三個招標項目，包括啟德道／沙浦道、山東街／地士道街，以及觀塘市中心第四及第五發展區項目。招標所得的前期款項，可為其他項目進行的收購提供現金流。

在加強招標項目的吸引力方面，我們研究在招標條款作出較靈活和創新的改動，以提升發展商的投標意欲，優化篩選合資格發展商的準則；而針對觀塘市中心第四及第五發展區此規模較大的項目，探討調整一筆過繳付前期款項的可行性，容許發展商以分期付款或較為靈活的付款方式，又或其他分紅形式，希望減輕發展商入場的財務壓力，吸引不同規模的發展商參與。

早於兩年前，當我們預視未來會出現現金流短缺時，已開始做準備。財政司司長去年提升市建局的借款上限，由六十億元增至二百五十億元。而在今年四月，標準普爾完成市建局的年度審核，給予AA+的信用評級，前景亦評為「穩定」，進一步強化了市建局的主體信用資質。市建局更新了中期債券發行計劃，該計劃隨後於二零二四年六月底在香港聯交所上市。這一舉措為市建局在二零二四／二五財政年度發行多幣種債券提供了有力支援。同時，市建局也考慮通過籌組銀團貸款，加快市區更新進程。

除財政資源方面，土地資源亦是市區更新工作行穩致遠的重要支柱。我們將秉持「善用土地資源、盡用土地潛力」的原則，將政府及社區設施土地納入作發展，提升市區更新項目的發展潛力和規劃裨益。另外，我們會繼續加強應用新規劃工具和「一地多用」等概念在其他舊區更新項目，包括深水埗及荃灣兩個地區研究的規劃大綱圖內，提高項目的技術和財務可行性。

市建局在數年前已未雨綢繆，建立規劃及項目儲備，為應對市場環境的轉變，適時作出部署。規劃及項目儲備內制定了不同發展規模的重建項目，讓市建局可以針對流動資金狀況，靈活啟動合適的項目。

盡心竭力 持續有序推動市區更新

過去一年，市建局團隊克服不少困難，持續有序地推動市區更新工作。我衷心感謝政府一直對市建局工作的支持和肯定、董事會各成員給予管理層的專業指導，以及每一位同工為市區更新工作付出的努力。



頒發主席大獎予「煥然懿居 第三座」團隊，以表揚他們的努力及出色表現。

未來一年，外圍環境將繼續複雜而多變，市建局將適時調整策略，應對市場變化帶來的挑戰；亦會繼續秉持「善用資源、盡用資源」的原則，竭力維持市區更新的步伐，改善舊區環境、提升市民的住屋水平。

主席

周松崗, GBM, GBS, JP

二零二四年七月三十一日